



RESOLUCIÓN N° 201-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 06 de abril de 2016.

VISTO:



El Expediente N° 727-2015/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **MÁXIMO FERMÍN VICENTE ABOND** y **FRANCISCA BACILIO HUERTO**, mediante la cual peticionan la **DESAFECTACIÓN** del predio de 217,40 m², ubicado en el AA.HH. Edilberto Ramos, Grupo 1, Mz. B, Lote 24, distrito de Villa El Salvador, provincia y departamento de Lima, inscrita a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal en la partida N° P03179953 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX - Sede Lima, con registro CUS N° 32689, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:



1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante “la Ley”); Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que, en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.



2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante el “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente, en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 24 de setiembre de 2015 (S.I. N° 22526-2015), Máximo Fermín Vicente Abond y Francisca Bacilio Huerto (en adelante “los administrados”), solicitan la desafectación de “el predio” (fojas 1). Para tal efecto adjuntaron, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia certificada de la Partida N° P03179953 expedida por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX - Sede Lima el 4 de setiembre de 2015 (fojas 3); **b)** copia simple del DNI de Máximo Fermín Vicente Abond (fojas 17); **c)** copia simple del certificado de inscripción RENIEC de Francisca Bacilio Huerto (fojas 18); **d)** declaración jurada de vecino colindante suscrita por Rebeca Nancy Biviano Toribio el

21 de setiembre de 2015 (fojas 27); e) declaración jurada de vecino colindante suscrita por Guillermo Huilca Flores el 21 de setiembre de 2015 (fojas 28); f) declaración jurada de vecino colindante suscrita por Ana Mariela Huamán E. el 21 de setiembre de 2015 (fojas 30), y; g) declaración jurada de vecino colindante suscrita por Elías López Sollier el 21 de setiembre de 2015 (fojas 31).

4. Que, el presente procedimiento se encuentra regulado en el artículo 43° de “el Reglamento”; dispositivo que señala lo siguiente:

“La desafectación de un bien de dominio público, al dominio privado del Estado procederá cuando haya perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para prestar un servicio público, y será aprobada por la SBN, de acuerdo con sus respectivas competencias. Excepcionalmente, a solicitud de la entidad previo informe sustentatorio, la SBN procederá aprobar la desafectación de los predios de dominio público. En caso de bienes administrados por los Gobiernos Locales, la desafectación será efectuada por éstos, conforme a la normatividad vigente. Una vez concluida la desafectación, el Gobierno Local podrá solicitar el bien al Gobierno Regional o a la SBN, conforme a los procedimientos establecidos en el Reglamento. La desafectación se inscribe en el Registro de Predios a favor del Estado, por el sólo mérito de la Resolución que así lo declara.”



5. Que, del texto de la norma citada en el apartado anterior, tenemos que la desafectación constituye el acto mediante el cual un bien determinado del dominio público estatal se convierte en uno del dominio privado estatal; acto que es aprobado, previo procedimiento, por la entidad pública titular del bien mediante la emisión de resolución administrativa que declara la desafectación y que constituye título suficiente para su inscripción en el Registro de Predios a favor del Estado. En este sentido, a fin de que la SBN decida iniciar un procedimiento de desafectación, corresponde determinar si el bien es uno comprendido dentro de la esfera del dominio público del Estado por encontrarse afecto a uso o servicio públicos y si dicho bien se encuentra inscrito, en el Registro de Predios, a favor del Estado.



6. Que, en el presente caso, como parte de la calificación de la solicitud de desafectación presentada por “los administrados”, se emitió el Informe de Brigada N° 1568-2015/SBN-DGPE-SDDI del 23 de noviembre de 2015 (folio 32). Mediante este informe se concluyó lo siguiente:

“(…)”

4.1 El predio materia de solicitud con un área de 217.40 m² se encuentra inscrito en la Partida N° P03179953 de la Oficina Registral Lima, a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, el mismo que se encuentran afectado en uso a favor del Pueblo Joven Edilberto Ramos, Grupo Residencial 1, por un plazo indefinido, tal como lo indica el Asiento 00003 de la Partida N° P03179953. Según la Partida Registral N° P03179953 el uso del predio es de servicios comunales.

4.2 Se comparó el polígono que comprende el predio inscrito en la Partida N° P03179953 (comprende un área de 217.40 m²) con el plano de zonificación de la Municipalidad Metropolitana (según ordenanza N° 620-MML, la misma que fue derogada por la ordenanza 1862 a excepción de su artículo 30, complementado por la ordenanza N° 933-MML del 20-04-2006 y publicado el 05-05-2006), se verificó que el predio materia de solicitud se encuentra totalmente en Zona de Comercio Vecinal (CV).

4.3 Se comparó el plazo presentado por el solicitante con el sistema google earth que se tiene a manera de consulta mientras la escala y la resolución lo permite, se verificó que el predio materia de solicitud se encuentra en posesión de terceros “Lubricantes Max”.

4.4 Se procedió a insertar al predio en consulta en las diferentes bases gráficas referenciales observándose gráficamente que:
No se visualiza áreas naturales protegidas, concesiones mineras ni restos arqueológicos sobre el predio en consulta.

“(…)”

7. Que, de la revisión del informe de diagnóstico descrito en el considerando que antecede y de los antecedentes registrales de “el predio”, se advierte que éste fue objeto del proceso de formalización de la propiedad informal por parte de COFOPRI; siendo que dicho Ente de Formalización concluyó la formalización de “el predio” con la emisión del título de





RESOLUCIÓN N° 201-2016/SBN-DGPE-SDDI

afectación en uso otorgado a favor del Pueblo Joven Edilberto Ramos, Grupo Residencial 1 Asentamiento Humano "Santa Rosa de Villa" el 23 de agosto de 1999 e inscrito en el Registro de Predios de Lima (Partida N° P03179953) 26 de agosto de 1999.



8. De conformidad con el artículo 43° del Decreto Legislativo N° 803 Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, se establece que "las áreas destinadas a vías, parques, servicios públicos y equipamiento urbano que forman parte de terrenos estatales, terrenos expropiados, terrenos sobre los cuales COFOPRI ha declarado la prescripción adquisitiva o la regularización del tracto sucesivo y terrenos ocupados por Centros Urbanos Informales, que sean formalizados, serán de titularidad de COFOPRI con el fin que ésta las afecte en uso o las transfiera en propiedad en favor de las municipalidades, los ministerios y otras entidades que correspondan". En ese mismo sentido, el artículo 59° del Decreto Supremo N° 013-99-MTC que aprueba el Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI, establece que COFOPRI podrá afectar en uso lotes de equipamiento urbano u otros en favor de entidades públicas o privadas sin fines de lucro, para el cumplimiento o desarrollo específico de sus funciones, por un plazo determinado o indefinido, según las circunstancias.



9. Que, conforme a lo expresado en el informe de brigada citado en el considerando sexto de la presente resolución, "el predio" constituiría formalmente un bien comprendido dentro del dominio público del Estado dado que, como se observa de la Partida Registral del mismo, es un lote de equipamiento urbano destinado a servicios comunales del Pueblo Joven Edilberto Ramos; concretamente un bien afectado en uso, desde agosto de 1999, a favor de dicha colectividad con fines de biblioteca comunal. Por lo que, constituyendo un bien de dominio público por tratarse de un lote de equipamiento urbano destinado al uso público, tiene carácter inalienable e imprescriptible, según el artículo 73° de la Constitución Política del Perú¹, concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de "el Reglamento"².



10. Que, en el caso concreto, si bien es cierto que el predio resultaría un bien perteneciente al dominio público estatal, resulta que aquél no se encuentra inscrito aún a favor del Estado, representado por la SBN; el predio se encuentra inscrito a favor del COFOPRI, como puede observarse de la partida registral del mismo.

11. Que, sobre el particular, si bien el proceso de formalización de la propiedad de dicho bien a cargo de COFOPRI concluyó con la emisión del referido título de afectación en uso a favor del Pueblo Joven Edilberto Ramos, no es menos cierto que, para que opere la titularidad

¹ **Artículo 73.-** Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

² a) **Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

del mismo en favor de la SBN, debe cumplirse con el procedimiento previsto en la Octava Disposición Complementaria y Final del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, según la cual: "Mediante Resolución de la Superintendencia de Bienes Nacionales se podrá disponer la inscripción de dominio, a favor del Estado, representado por la SBN, en las partidas registrales de los lotes que COFOPRI hubiere afectado en uso, conforme al Capítulo VIII del Decreto Supremo N° 013-99-MTC". En ese sentido, no habiéndose emitido resolución alguna, no ha operado el cambio de titularidad de COFOPRI en favor de la SBN.

12. Que, en el escenario descrito en el considerando anterior, de conformidad con lo dispuesto en el literal e) del artículo 44° del "ROF de la SBN", compete a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de la SBN - por constituir una de sus funciones específicas - aprobar la inscripción de dominio a favor del Estado de los lotes que el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) hubiere afectado en uso.

13. Que, asimismo, cabe resaltar que, de la información contenida en el informe de brigada, resultaría que el predio materia de solicitud se encontraría en posesión de terceros, esto es, estaría siendo destinado a usos privados, y no públicos (servicios comunales). Si bien, como se ha visto, la afectación en uso en favor del Pueblo Joven Edilberto Ramos aún se encuentra inscrita en el Registro de Predios de Lima (Asiento 00003 de la Partida N° P03179953), tomando en consideración la situación de hecho sobre "el predio" y una vez que efectúe la inscripción del mismo a favor del Estado, se deberá evaluar, de oficio, la extinción de la afectación en uso antes señalada por parte de la Subdirección de Supervisión y la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de la SBN.

14. Que, no obstante haberse determinado la naturaleza de "el predio" como uno del dominio público del Estado y haberse precisado que es necesario que se inscriba previamente el bien a favor del Estado (representado por la SBN) para proceder con una eventual desafectación del mismo por haberse perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para prestar un servicio público (supuestos a corroborar en la realidad para que opere dicha desafectación), resulta relevante precisar lo siguiente a fin de resolver la solicitud presentada por los administrados.

15. Que, de la evaluación del texto del artículo 43° de "el Reglamento" (citado líneas arriba), se puede concluir que: i) Por regla general, el procedimiento de desafectación ha sido regulado como un procedimiento de oficio, y no uno a solicitud de parte; siendo la excepción a la regla el supuesto en que una Entidad, entendida como la titular del bien, previo informe sustentatorio, lo solicite ante esta Superintendencia; y, ii) El procedimiento de desafectación de un bien administrado por los Gobiernos Locales será tramitado por éstos.

16. Que, en efecto, el procedimiento de desafectación de un bien del dominio público del Estado, dado su carácter de procedimiento de oficio, es uno que debe ser iniciado por decisión propia de la SBN, en tanto entidad competente; lo que conlleva a que la aprobación de la desafectación de un bien público estatal, por parte de esta Superintendencia a través de la emisión de resolución administrativa correspondiente, no deba ser el resultado de la petición administrativa de un particular, como pretenden los administrados en el presente caso. Este es un procedimiento que, como las normas del Sistema Nacional de Bienes Estatales prevén (citadas en los considerandos anteriores), es promovido por la propia autoridad administrativa SBN sin considerar relevantes, para su final aprobación, las manifestaciones de voluntad de los particulares.

17. Que, por consiguiente, atendiendo al carácter de oficio del procedimiento de desafectación de bienes del dominio público del Estado, y considerando la petición de los administrados como una de iniciación de un procedimiento con una pretensión como la indicada, corresponde declarar improcedente la solicitud mencionada; correspondiéndole únicamente a la SBN determinar, en su oportunidad y a través de sus unidades orgánicas competentes, si el predio del caso evaluado ha perdido la naturaleza o condición apropiada



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 201-2016/SBN-DGPE-SDDI



para su uso público o para prestar un servicio público a fin de proceder con su desafectación por la ocurrencia de cualquiera de los supuestos contemplados en el artículo 43° de "el Reglamento".

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° 29151, "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales"; su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y el Informe Técnico Legal N° 0226-2016/SBN-DGPE-SDDI del 05 de abril de 2016.



SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **DESAFECTACIÓN** presentada por Máximo Fermín Vicente Abond y Francisca Bacilio Huerto; de conformidad con los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

SEGUNDO: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I 5.2.1.6



ABOG. Carlos Roátegui Sánchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES